

Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de aanpassing van de notie rationale bezetting van de appartementen gelegen te

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE ECONOMIE,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en artikel 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009, artikel 24;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, artikel 2;

Overwegende wat de procedure betreft, raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, op 11 mei 2010, beslist om de notie rationale bezetting voor de appartementen, gelegen te aan te passen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij beslist om de minimumbezetting van een appartement met twee grote slaapkamers van 2 naar 1 persoon te zetten;

Dat de motivatie in deze is dat enerzijds het verschil in oppervlakte tussen een appartement met twee grote slaapkamers en een appartement met 1 grote en 1 kleine slaapkamer niet groot is;

Dat de minimumbezetting voor deze appartementen respectievelijk 2 en 1 persoon is;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij anderzijds vaststelt dat de wachttijd voor appartementen met een minimumbezetting van 2 personen merkkelijk lager is dan de wachttijd voor appartementen met een minimumbezetting van 1 persoon;

Dat voor appartementen met een minimumbezetting van 3 personen de tendens is dat deze toegewezen moeten worden aan mensen afkomstig uit een regio gelegen buiten

Dat voor appartementen met een minimumbezetting van 2 personen dezelfde tendens verwacht wordt als hierboven geschetst;

Dat omwille van het geringe verschil in oppervlakte tussen een appartement met 1 grote en 1 kleine slaapkamer en een appartement met 2 grote slaapkamers en omwille van bovenvermelde sociale tendens, de sociale huisvestingsmaatschappij de rationele bezetting wil aanpassen;

Dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genoemd, de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode op 17 mei 2010 schorst en vernietigt;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 20 mei 2010 beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij de afwijking motiveert om alleenstaanden meer kansen te bieden en mensen afkomstig van buiten te weren;

Overwegende dat wat de feiten betreft, de toezichthouder van oordeel is dat de sociale huisvestingsmaatschappij onrechtmatig beslist om de rationele bezettingsnorm te wijzigen;

Overwegende dat deze redenering van de toezichthouder gevolgd kan worden;

Dat de capaciteit van het ter beschikking staande patrimonium ten volle benut moet worden;

Dat het veranderen van de rationele bezettingsnorm in functie van de wachtlijst en meerbepaald van de oorsprong van diegene die op wachtlijst staat, geen optimaal gebruik toelaat van de bestaande infrastructuur;

Dat de notie rationele norm dient om een minimum aan kwaliteit te bieden aan de huurder en dat deze norm niet gebruikt mag worden om een bepaalde doelgroep, met name kandidaat-huurders die buiten wonen uit te sluiten;

Dat dit machtsafwendend is in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappij;

Dat trouwens de reden waarom gezinnen die bestaan uit meerdere gezinsleden buiten de stad wonen misschien wel te maken heeft met het gebrek aan betaalbare woningen voor deze categorie van huurders in

Dat door anders te oordelen een systematische onderbezetting van het patrimonium mogelijk wordt, zelfs al is dit om een bepaalde doelgroep, met name de alleenstaanden, een aangepaste woning te bieden;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij een lokaal toewijzingsreglement kan opmaken om het aspect van de lokale binding uit te werken;

Dat de regels in verband met de rationele bezetting dan ook aangewend worden voor een doeleinde waarvoor deze regels niet zijn bestemd;

Dat de vernietiging door de toezichthouder dan ook terecht is;

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door toezichthouder, met betrekking tot de aanpassing van de notie rationele bezetting voor appartementen gelegen te wordt niet ingewilligd.

De beslissing van de toezichthouder van 17 mei 2010 inzake de vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij van 11 mei 2010 wordt bevestigd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de en de toezichthouder

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 14-06-2010

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,



Freya VAN DEN BOSSCHE